

INDICE DE GUÍA DE TRAMITES

- Solicitud de Visación Previa
- Solicitud de Registración Gráfica
- Solicitud de Carátula para presentación de plano
- Solicitud de plazo para la presentación de plano
- Solicitud de Certificaciones varias
- Solicitud de Prefactibilidad para colocación de soporte de Antenas.
- Solicitud de inscripción de profesionales en los registros municipales
- Solicitud de Registro de conservadores para mantenimiento de ascensores, etc.
- Solicitud de certificación de copia de plano
- Solicitud de inspección (estado de obra-certificaciones- denuncias)
- Solicitud de Certificación Municipal de Ceses de tareas Profesionales
- Solicitud de permiso para construcción de Dársenas para estacionamiento.
- Solicitud de permiso para ocupación de vereda, limpieza de fachada, etc.
- Solicitud de permiso para bajada de cordón.
- Solicitud de pedido de eximición de derecho de construcción.
- Solicitud de **ingreso de expedientes de construcción (incluye tabla de valores de derechos Técnicos Administrativos)**
- Solicitud de Final de Obra
- Solicitud de desligamiento profesional

Solicitud de Visación previa de Plano de Obra

Descripción

Sirve para tramitar la Visación previa de Anteproyectos y proyectos. Este trámite solo podrá ser efectuado por un profesional.

¿Dónde se realiza?

Obras Privadas

Ejecutar el trámite en: CEMAC

Dirección: Almafuerte y Garibaldi

Mostrador: box 16 por turno

E-mail: obrasprivadas@sannicolas.mun.gba.gov.ar

Web: www.sannicolas.gov.ar

Días: Lunes a Viernes

Horario: 7:00Hs a 12:30Hs

Teléfono: 4489214

Requisitos

- 1- Nota dirigida al Sr. Intendente Municipal, firmada por profesional competente y propietario o comitente, solicitando el visado previo por la Dirección de Obras Privadas - Catastro del anteproyecto indicando:
- 2- Ubicación del inmueble con calle y número (nomenclatura catastral). [carátula](#)
- 3- Libre deuda municipal.
- 4- Anteproyecto con copias visadas por el/los colegios respectivos. El mismo comprende carátula reglamentaria, plano con planta acotada, cortes, fachadas con alturas y materialidades respectivas, colores convencionales y balance de superficie.
- 5- Planilla de indicadores urbanísticos (F.O.S. Y F.O.T.). [Planilla de Indicadores](#)
- 6- Plano antecedente (si hubiere).

Notas

El ciudadano deberá dirigirse a Mesa de Entrada (mostrador N° 20 Y 21) para dar curso formal al trámite de visación previa.

Costos

Derecho de oficina: **\$ 70**. Incluye el 16,50% de "Fondo Solidario de Obras Públicas".

Solicitud de Registración Gráfica de planos de obras

Descripción

Este trámite se realiza para solicitar la registración gráfica de planos de obras. Cuyo plazo de revisión deberá realizarse en 3(tres) días hábiles incrementándose 1 (un) día hábil por cada oficina que deba intervenir.

¿Dónde se realiza?

Obras Privadas

Ejecutar el trámite en: CEMAC

Dirección: Almafuerde y Garibaldi

Mostrador: Box 16 por turno

E-mail: obrasprivadas@sannicolas.mun.gba.gov.ar

Web: www.sannicolas.gov.ar

Días: Lunes a Viernes

Horario: 7:00Hs a 12:30Hs

Teléfono: 4489214

Requisitos

- Libre deuda municipal
- Plano en papel obra con carátula reglamentaria y c/ visado de colegio profesional respectivo.
- Solicitud Catastral y Antecedente Edificio. (Se inicia en la Dirección de Catastro BOX 17 Y 18)

- planilla de indicadores urbanísticos. [Planilla de Indicadores](#)

Cada plano comprenderá, con escalas y colores convencionales:

- 1- Planta de cada piso con indicaciones de las medidas de los ambientes, patios y muros. Destino de los locales: Acotaciones. En las plantas se indicarán el destino de cada local con las medidas necesarias para su fácil comprensión como ser: dimensiones de terreno, de los locales y patios, espesores de los muros, altura de los locales, dimensiones de las vigas, columnas, armaduras, etc. Se señalará el nivel del piso bajo con relación al cordón de la vereda definitiva.
- 2- Fachada o fachadas o lo que corresponda como consolidación de la misma.
- 3- Dos secciones perpendiculares entre sí como mínimo y las necesarias para dar idea exacta de la construcción.

- 4- Planos y planillas de estructura resistente Cada planta deberá incluir su respectiva planta de estructura, incluyendo fundaciones, dimensionamiento y armadura con sus materialidades. Como así también sus planillas de estructura resistentes si hubieran.
- 5- Escala métrica: Los planos de planta, secciones y estructura de toda construcción podrán ser presentados en escala 1:100 o 1:50. Las fachadas en escala 1:50 o en escala 1:100 cuando el carácter de la fachada lo permita.
- 6- Colores y leyendas: Colores convencionales: En los planos se indicarán en negro las partes edificadas declaradas; en rojo las que deban construirse; en amarillo las que deban demolerse. Las obras construidas sin permiso se indicarán rayándolas a 45º y en negro los muros existentes.
- 7- Carátula con datos completos. ([carátula](#)). La carátula contendrá los siguientes datos:
 - Plano (nuevo, ampliación, modificación, conforme a obra)
 - Ubicación (calle, número y localidad)
 - Propietario, firma, aclaración y domicilio
 - Profesional, firma, aclaración, modalidades
- 8- Croquis de terreno con:
 - Nombre de calles, ubicación de parcela y el norte
 - Distancias a esquinas
 - Medidas del lote de frente, contrafrente y laterales según título, según Catastro, según mensura o según medición.
- 9- Restricciones
 - Ancho de vereda y de calle
 - Indicación en planta de L.M.E. y E.M.
 - Nomenclatura según Título
 - Nomenclatura según Catastro
 - Partida inmobiliaria
 - Zonificación según Ordenanza 2590/89, con los indicadores respectivos y Ordenanza 5877/02 con sus área respectivas.
Superficies de terreno, superficie cubierta existente, superficie cubierta nueva, superficie cubierta a declarar, superficie cubierta a demoler, superficie de terreno libre, superficie a demoler, etc.
 - Afectación o no por centro de Manzana
 - Servicios
 - Escala
 - Referencias (a construir, a declarar, a demoler, declarado)
 - Antecedentes (Nº de expediente y año)
 - Firmas, aclaración y domicilio legal del Propietario, firma aclaración domicilio legal y sellos del o los Profesionales o empresas intervinientes.

- Enmiendas de todas las correcciones efectuadas en el plano con firmas de profesionales actuantes y propietario/s.
 - Balance de superficie: silueta de cada planta desglosada en figuras geométricas debidamente acotadas.
 - Tamaño, plegado y carátula de los planos: Las láminas podrán tener un tamaño de 0,90m x 1,20m y una vez plegadas deberán tener 0,18 m x 0,30 m. El procedimiento a seguir para el plegado se hará de modo que quede siempre al frente la carátula de la lámina.
- 10- El Departamento de Obras Privadas podrá exigir la presentación de otros planos para la mejor comprensión del proyecto y/o estudios para la presentación definitiva de acuerdo a normativas locales y provinciales vigentes (Estudio de Evaluación Técnica Antisísmica y de Sonoridad; Estudio de Impacto Ambiental; u otros).
 - 11- Planilla de indicadores urbanísticos (con calculo de premios si correspondiera) [Planilla de Indicadores](#).
 - 12- Plazo de revisión de la registración grafica: el estudio de la registración grafica será resuelto en un plazo de 3 (tres) días hábiles por los Departamento de Obras Privadas y la Dirección de Catastro, incrementándose 1(un) día hábil por cada oficina que deba intervenir de acuerdo a las exigencias del proyecto. Cuando la complejidad del proyecto en estudio lo requiriera el plazo anterior podrá ser ampliado en 2 (dos) días hábiles.
 - 13- Observaciones de la registración grafica: se harán por escrito y de acuerdo a las normativas vigentes (Departamento de Obras Privadas, Dirección de Catastro Preservación del Patrimonio u otras) se notificará y se entregará fotocopia al profesional solicitante.

Plazo de vigencia de la registración grafica: será de 30 (treinta) días corridos, contados desde la fecha de finalización de la revisión. Dicha fecha constará en la carátula del plano de la mencionada registración gráfica bajo la denominación n°rg -----vencimiento rg...../...../.....

Dentro de dicho plazo se deberá efectuar la presentación del expediente de construcción de acuerdo a los requisitos de presentación de expedientes de construcción.

Vencimiento de la registración grafica: el vencimiento del plazo y/o cualquier modificación de lo presentado bajo la registración grafica y/o falta de corrección de las observaciones formuladas, implicarán el reinicio del análisis bajo los requisitos de presentación anteriormente mencionados.

Rescisión de tareas entre las partes: si dentro del plazo estipulado hubiese una rescisión de tareas entre propietario y profesional se

deberá comunicar por nota de común acuerdo de ambas partes, para proceder a la anulación de la registración gráfica.

Notas

La Solicitud de Registración Gráfica solo será viable para Obra Nueva - Obra Nueva con Relevamiento. No se admitirá para relevamientos.

Costos

Extensión de boleta para el oblado del derecho respectivo (Mostrador 16)

Derecho de Oficina: \$ 333,19. Incluye 16,5% "Fondo Solidario de Obras Públicas".

Solicitud de Carátulas para Presentación de Plano de Obra

Descripción

Este trámite está destinado a personas que deseen solicitar las carátulas para presentar un plano de obra.

¿Dónde se realiza?

Obras Privadas

Ejecutar el trámite en: CEMAC
Dirección: Almafuerte y Garibaldi
12:30Hs

Mostrador: box 16 por turno
E-mail: obrasprivadas@sannicolas.mun.gba.gov.ar
Web: www.sannicolas.gov.ar

Días: Lunes a Viernes
Horario: 7:00Hs a

Teléfono: 4489214

Requisitos

1-Se deberá retirar la boleta para pagar el derecho en el mostrador mencionado

Notas

Luego de abonar el derecho se retirarán las carátulas en el mostrador 16 del Departamento de Obras Privadas.

Costos

Se deberá abonar \$ 90,87, en concepto de derecho de oficina. Incluye el 16,50% de "Fondo solidario de Obras Públicas".

Solicitud de plazo para presentación de planos de obra

Descripción

Este trámite se destina a profesionales que necesiten un tiempo prudencial para presentar los planos de alguna obra bajo su responsabilidad.

¿Dónde se realiza?

Obras Privadas

Ejecutar el trámite en: CEMAC
Dirección: Almafuerte y Garibaldi
12:30Hs

Mostrador: box 16 por turno

E-mail: obrasprivadas@sannicolas.mun.gba.gov.ar

Web: www.sannicolas.gov.ar

Días: Lunes a Viernes
Horario: 7:00Hs a

Teléfono: 4489214

Requisitos

- 1- Nota dirigida al Sr. Intendente Municipal, firmada por el propietario del inmueble y profesional actuante, solicitando el correspondiente plazo para la presentación de planos, anexando:
 - Libre deuda municipal.
 - Anteproyecto Plano con planta, corte, vista, balance de superficies y carátula reglamentaria, con el/los visados del/los colegios respectivos.
 - Contrato profesional/les con el/los visados del/los colegios respectivos.
 - Informe técnico con estado de obra ejecutado y faltante de obra a cargo del profesional actuante con el visado del/los colegios respectivos.
 - Planilla de F.O.S. y F.O.T. [Planilla de Indicadores](#).

Notas

El ciudadano deberá dirigirse a Mesa de Entrada (**mostrador N° 20 Y 21**) para dar curso formal a la nota dirigida al Sr. Intendente.

Costos

Derecho de oficina: **\$70**. Incluye el 16,50% de "Fondo Solidario de Obras Públicas".

Solicitud de certificaciones varias (destino inmuebles y locales)

Descripción

Este trámite se realiza para pedir distintas certificaciones.

¿Dónde se realiza?

Obras Privadas

Ejecutar el trámite en: CEMAC
Dirección: Almafuerte y Garibaldi
12:30Hs

Mostrador: box 16 por turno
E-mail: obrasprivadas@sannicolas.mun.gba.gov.ar
Web: www.sannicolas.gov.ar

Días: Lunes a Viernes
Horario: 7:00Hs a

Teléfono: 4489214

Requisitos

- 1- Nota dirigida al Sr. Intendente Municipal solicitando la certificación respectiva, indicando:
- 2- Motivo de la certificación.
- 3- Nomenclatura catastral.
- 4- Copia de planos.
- 5- Ubicación del inmueble/s.
- 6- Escritura o contrato de locación según corresponda, si es propietario o inquilino.

Notas

El ciudadano deberá dirigirse a Mesa de Entradas (**Mostrador Nº 20 Y 21**) para dar curso formal a la nota dirigida al Sr Intendente.

Costos

Derecho de oficina \$ 70. Incluye el 16,50% de "Fondo Solidario de Obras Públicas"

Prefactibilidad para soporte de antenas

Descripción

Este trámite se realiza para conocer la prefactibilidad para soporte de antenas.

¿Dónde se realiza?

Obras Privadas

Ejecutar el trámite en: CEMAC
Dirección: Almafuerte y Garibaldi
12:30Hs

Días: Lunes a Viernes
Horario: 7:00Hs a

Mostrador: box 16 por turno
E-mail: obrasprivadas@sannicolas.mun.gba.gov.ar
Web: www.sannicolas.gov.ar

Teléfono: 4489214

Requisitos

- 1- Solicitud de permiso de colocación de antenas transmisoras de frecuencias cortas y largas.
- 2- Croquis de ubicación de la parcela o fracción.
- 3- Croquis con medidas de la parcela o fracción.
- 4- Croquis de la ubicación del soporte y/o edificación complementaria dentro del inmueble.
- 5- Características generales de la estructura.

Documentación a presentar ante el Departamento de Obras Privadas.

- 6- Certificado habilitante de licencia como Operador de Telefonía Celular, Compañía de Telecomunicaciones, Radioaficionado,

Radiodifusora o Radio transmisora y Teledifusora, otorgada por la Comisión Nacional de Comunicaciones (C.N.C).

- 7- Certificación de la aprobación de la altura de la estructura de soporte E. la antena emitido por la autoridad competente.
- 8- Cálculo de la estructura planos y planillas de cálculo, en ambos casos, realizados por profesional competente y con visado del Colegio Profesional respectivo.
- 9- Detalle de prevenciones y normas de seguridad referido a la instalación de sistemas eléctricos, sea por conexiones a tierra para descargas eléctricas, pararrayos, etc.; en todos los casos deberán estar suscriptos por profesional competente y adecuarse a las normas propuestas por la Asociación Electrónica Argentina.
- 10- Esquema de balizamiento de la estructura y propuesta de color para su señalización, previendo disminuir al máximo la contaminación visual. Una vez visada por el Municipio, deberá gestionar ante el Ente correspondiente la aprobación del color propuesto.
- 11- Constancia del dominio del predio emitida por el Registro de la Propiedad Inmueble. En caso de que el inmueble no sea de su propiedad, deberá acompañar autorización firmada por el / los titular / es del dominio, certificada por Escribano Público.
- 12- Detalle de toda la información técnica que justifique la altura de las estructuras a instalar (frecuencia de las ondas a emitir, densidad de potencia, longitud, de onda, ámbito de cobertura, impacto en el medio y todo otro dato útil).
- 13- Constancia D. "libre deuda" de tributos municipales del inmueble en el que se instalará la antena. Se tramita en los **box 3-4-5-6**.
- 14- Compromiso escrito del solicitante de desmontar las instalaciones cuando estas dejen de ser utilizadas o deban cesar en su funcionamiento.
- 15- Cuando se gestione la implementación de estructuras de soportes y/o equipos complementarios en inmuebles afectados al régimen de propiedad horizontal, se deberá agregar:
 - a. Certificado de Reglamento de Copropiedad y Administración.
 - b. Certificado de Acta de Asamblea del Consorcio del Inmueble en el que se acepta la instalación.

La documentación requerida debe presentarse en Obras Privadas. Luego de ser verificada se ingresará la misma por Mesa de Entrada (mostrador n° 20 Y 21).

Costos

. Derechos de oficina .

Nota de solicitud \$ 70. (Incluye 16,5% "Fondo solidario de Obras Públicas")

Solicitud de instalación registro de antena de Tel Celular y/o SCP \$ 4.700

A esta solicitud deberá incluirse el 16,5 % correspondiente al "Fondo Solidario de Obras Públicas"

Derechos por servicios técnicos - Administrativos

Por la construcción de torres y/o estructuras autoportantes, destinadas a la colocación y/o instalación de antenas para telefonía celular y/o SCP, el importe a abonar por única vez, se ajustará a la siguiente escala:

1) Pedestal, por cada uno
\$ 33.850

2) Mástil de estructura reticulada arriostrada liviana ó similar. En caso de superar los quince (15) metros de altura, se adicionará \$ 720 (setecientos veinte) por cada metro y/ó fracción de altura adicional **\$ 68.750**

3) Mástil de estructura reticulada arriostrada pesada ó similar. En caso de superar los quince (15) metros de altura, se adicionará \$ 720 (setecientos veinte) por cada metro y/ó fracción de altura adicional hasta cuarenta (40) metros de altura total y a partir de allí \$1.450 (mil cuatrocientos cincuenta) por cada metro y/ó fracción de altura adicional **\$ 84.350**

4) Torre autosoportada ó similar hasta veinte (20) metros. En caso de superar los veinte (20) metros de altura, se adicionará \$ 1.450 (mil cuatrocientos cincuenta) por cada metro y/ó fracción de altura adicional **\$ 136.800**

5) Monoposte ó similar hasta veinte (20) metros. En caso de superar los veinte (20) metros de altura, se adicionará \$ 1.450 (mil cuatrocientos cincuenta) por cada metro y/ó fracción de altura adicional **\$ 173.000**

6) Por las construcciones e instalaciones de cualquier naturaleza no especificada a los fines impositivos en el presente capítulo y siempre que estén sujetas al permiso o contralor municipal, sobre el monto de las mismas 1.5%.

A todos estos ítems deberá **incluirse el 16,5%** correspondiente al "Fondo Solidario de Obras Públicas".

Inscripción de profesionales en los registros municipales

Descripción

Este trámite está destinado para cualquier profesional que quiera inscribirse en los registros municipales existentes en la Dirección de Obras Privadas.

¿Dónde se realiza?

Obras Privadas

Ejecutar el trámite en: CEMAC

Dirección: Almafuerde y Garibaldi
12:30Hs

Mostrador: box 16 por turno

E-mail: obrasprivadas@sannicolas.mun.gba.gov.ar

Web: www.sannicolas.gov.ar

Días: Lunes a Viernes

Horario: 7:00Hs a

Teléfono: 4489214

Requisitos

1-Nota de solicitud dirigida al Sr. Intendente Municipal solicitando la respectiva inscripción en el Registro de profesionales, indicando:

- Profesión y Número de matrícula.
- Copia de Carnet habilitante provisto por el Colegio Profesional pertinente.

- Datos personales: Nombre y Apellido; Domicilio legal; Número telefónico-Celular - e-mail.

Notas

Luego de verificar la documentación solicitada, se ingresará la misma por Mesa de Entrada.(Mostrador nº 20 y 21)

Costos

Derecho de oficina: \$ 116,50. Incluye el 16,50% de "Fondo Solidario de Obras Públicas"

Registro de conservadores para mantenimiento de ascensores, montacargas, etc.

Descripción

Toda edificación que tenga un dispositivo de ascenso/descenso de personas o materiales, debe estar controlado por un profesional responsable de su funcionamiento. El Municipio tiene un Registro de Conservadores para Mantenimiento de Ascensores, Montacargas, etc. en el cual, el responsable debe estar inscripto. Para inscribirse debe presentar esta solicitud, con los datos personales, matrícula y certificaciones habilitantes.

¿Dónde se realiza?

Obras Privadas

Ejecutar el trámite en: CEMAC
Dirección: Almafuerte y Garibaldi
12:30Hs

Mostrador: box 16 por turno
E-mail: obrasprivadas@sannicolas.mun.gba.gov.ar
Web: www.sannicolas.gov.ar

Días: Lunes a Viernes
Horario: 7:00Hs a

Teléfono: 4489214/ 13

Requisitos

- 1- Nota dirigida al Sr. Intendente Municipal solicitando la respectiva inscripción como conservador de ascensores, montacargas, etc., indicando: Nombre del/ los propietario/s del inmueble y profesional y/o representante técnico actuantes; Contratos profesionales con visado del Colegio Profesional pertinente (Ley 12.490); Domicilios legales, calle y número de finca donde se hallan instaladas las máquinas en uso o a usarse, cantidad y tipo de equipo; Seguro de responsabilidad civil por daños a terceros.
- 2- Libro del Conservador, indicando el estado de situación de los equipamientos bajo cuidado, Número de registro, dirección y teléfono afectado al servicio de guardia técnica y de emergencia las 24 horas.
- 3- Certificado de habilitación para ejercer la actividad de conservador expedido por organismo municipal pertinente, con domicilio legal en la ciudad de San Nicolás de los Arroyos.
- 4- Certificado extendido por autoridad competente el cual exprese no poseer sanción ni inhabilitación en su matrícula habilitante.

Notas

En caso de renunciamiento del conservador a la instalación o cambio de profesional por parte del propietario del inmueble, deberán presentar nota dirigida al Departamento Ejecutivo firmada por el profesional actuante y por el propietario comunicando la mencionada circunstancia y los datos necesarios del nuevo profesional actuante. Luego de verificar la documentación presentada, se ingresa por Mesa de Entrada (Box N° 20 y 21).

Costos

Inscripción al registro de conservadores: \$ 70. Incluye el 16,50% de "Fondo Solidario de Obras Públicas"

Solicitud de certificación de copia de planos de obra

Descripción

Esta solicitud se emite para los titulares de inmuebles o profesionales actuantes en obra, que necesiten información archivada en los legajos del inmueble. Lo solicita un profesional, con datos del titular y ubicación del inmueble ó el titular haciendo constar los datos unívocos del inmueble.

¿Dónde se realiza?

Obras Privadas

Ejecutar el trámite en: CEMAC
Dirección: Almafuerte y Garibaldi
12:30Hs

Días: Lunes a Viernes
Horario: 7:00Hs a

Mostrador: box 16 por turno
E-mail: obrasprivadas@sannicolas.mun.gba.gov.ar
Web: www.sannicolas.gov.ar

Teléfono: 4489214

Requisitos

- 1-Escritura o boleto de compra venta de la propiedad o Autorización firmada por titular del inmueble en caso de no concurrencia del mismo.
- 2-Nomenclatura catastral o comprobante de impuesto municipal.

Notas

El solicitante con los requisitos mencionados y presentados en el box 16, recibe en calidad de préstamo el plano para fotocopiar. Al realizar la devolución se le realiza la certificación correspondiente.

Costos

Sellado por cada certificación de copia de plano: **\$90,87**. Incluye el 16,50% de "Fondo Solidario de Obras Públicas"

Solicitud de inspecciones (estado de obras, certificaciones, denuncias, bajas o altas de baldíos)

Descripción

Un ciudadano puede solicitar una inspección técnica sobre un inmueble, por diferentes causas (Estado de obras, certificaciones, denuncias, bajas o altas de baldíos). Para ello, deberá presentar una solicitud haciendo constar la causa origen y el tipo de inspección que solicita.

¿Dónde se realiza?

Obras Privadas

Ejecutar el trámite en: CEMAC
Dirección: Almafuerte y Garibaldi
12:30Hs

Mostrador: box 16 por turno
E-mail: obrasprivadas@sannicolas.mun.gba.gov.ar
Web: www.sannicolas.gov.ar

Días: Lunes a Viernes
Horario: 7:00Hs a

Teléfono: 4489214 /13

Requisitos

1-Nota dirigida al Sr. Intendente Municipal solicitando Inspección de Obra, estado de obra, bajas o altas de baldíos, certificaciones de habitabilidad, denuncias, o motivo de la inspección. Aclarando nomenclatura y ubicación (Ver adjunto)

Notas

El ciudadano deberá dirigirse a Mesa de Entrada (mostrador N° 20 Y 21) para dar curso formal a la nota dirigida al Sr. Intendente.

Costos

Sellado por cada certificaciones varias \$ 75,72 .Incluye el 16,5 % de "Fondo Solidario de Obras Públicas"

Sellado por cada baja de baldío \$ 64,07. Incluye el 16,50% de "Fondo Solidario de Obras Públicas"

Sellado por cada informe técnico sobre condiciones de habitabilidad de inmueble, basado en inspección ocular, sin incluir o efectuar ensayos \$ 570,85. Incluye el 16,5% de "Fondo Solidario de Obras Públicas."

Solicitud de certificado municipal de cese de tareas profesionales

Descripción

Este trámite esta destinado a las personas que quieran solicitar un certificado de cese de tareas profesionales, expedido por la municipalidad.

¿Dónde se realiza?

Obras Privadas

Ejecutar el trámite en: CEMAC
Dirección: Almafuerde y Garibaldi
12:30Hs

Mostrador: box 16 por turno
E-mail: obrasprivadas@sannicolas.mun.gba.gov.ar
Web: www.sannicolas.gov.ar

Días: Lunes a Viernes
Horario: 7:00Hs a

Teléfono: 4489214

Requisitos

1-Nota dirigida al Sr. Intendente Municipal firmada por el/los profesionales intervinientes y el /los propietarios del inmueble afectado/s a lo solicitado.

Con los siguientes datos:

- * N° de expediente de construcción
- * Nomenclatura catastral
- *Certificado de cumplimentación de normas profesionales expedido por el/los colegios respectivos
- *Planilla de Estado de Obra Visada por el/los colegios respectivos

Aclaración: Solo se admitirán sin cumplimentar las tareas sin permiso mencionadas en el artículo 2.1.6 de la ord 7016/07.

2.1.6. TRABAJOS QUE NO REQUIEREN PERMISO

No estarán obligados a solicitar permisos los que practiquen refacciones de carpintería, herrería, colocación de pisos, revoques y vidriería, siempre que no afecten o modifiquen los materiales y proporciones de la fachada y distribución y estructura - incluso los dinteles del edificio en general. A excepción de los edificios afectados a las áreas de protección patrimonial.(Ordenanza 5877/02)

Inherente a la Dirección de Obras Privadas

- * Inspección por parte del Departamento de Inspecciones.
- * Extensión del Certificado Municipal de Cese de Tareas Profesionales
- * Cobro del sellado respectivo.

2-Por parte del Departamento de Obras Privadas:

A) Citación del propietario para su notificación fehaciente del respectivo cese de tareas profesionales, informándole de sus obligaciones pendientes y plazo para la tramitación del Certificado Final de Obra.

B) Aplicación de sanciones y multas por el incumplimiento del plazo.

C) Con el Certificado Municipal de Cese de Tareas Profesionales se dará por culminada la actuación del profesional en la obra. Siendo exclusiva responsabilidad del propietario la tramitación del certificado final de obra.

Notas

El ciudadano deberá dirigirse a Mesa de Entrada (mostrador N° 20 y 21) para dar curso formal a la nota dirigida al Sr. Intendente.

Costos

Se deberá abonar en concepto de sellado de solicitud \$ 116,50. Incluye el 16,50% de "Fondo Solidario de Obras Públicas".

Solicitud de permiso para construcción de dársenas exclusivamente para estacionamiento

Descripción

Este trámite está destinado a personas (físicas o jurídicas) propietarias de un inmueble que quieran crear un espacio de estacionamiento con fines específicos en la vía pública. Por ejemplo, ingresos de pacientes enfermos o ancianos, escolares, etc.

¿Dónde se realiza?

Obras Privadas

Ejecutar el trámite en: CEMAC
Dirección: Almafuerde y Garibaldi
12:30Hs

Días: Lunes a Viernes
Horario: 7:00Hs a

Mostrador: box 16 por turno
E-mail: obrasprivadas@sannicolas.mun.gba.gov.ar
Web: www.sannicolas.gov.ar

Teléfono: 4489214 /13

Requisitos

Cumplimentar condiciones especificadas en Ordenanza 4380/97(Dársenas para estacionamiento)

Notas

El ciudadano deberá dirigirse a Mesa de Entrada (mostrador nº 20 y 21) para dar curso formal a la nota dirigida al Sr. Intendente.

Aclarando

*Ubicación del inmueble

*nomenclatura catastral

Y demás requisitos mencionados en la ordenanza.

Costos

Se deberá abonar en concepto de sellado de permiso \$ 70. Incluye el 16,50% de "Fondo Solidario de Obras Públicas"

Solicitud de permiso para ocupación de veredas por obras, limpieza de fachadas, colocación de andamios y otros

Descripción

Este trámite se destina a propietarios de inmuebles o profesionales actuantes que necesiten obstruir la vía pública (sea vereda o acera) para efectuar trabajos de mantenimiento o construcción edilicia.

¿Dónde se realiza?

Obras Privadas

Ejecutar el trámite en: CEMAC
Dirección: Almafuerte y Garibaldi
12:30Hs

Días: Lunes a Viernes
Horario: 7:00Hs a

Mostrador: box 16 por turno
E-mail: obrasprivadas@sannicolas.mun.gba.gov.ar
Web: www.sannicolas.gov.ar

Teléfono: 4489214 /13

Requisitos

- 1-Nota dirigida al Sr. Intendente Municipal firmada por el solicitante del permiso, indicando: Motivo de la solicitud
 - * Ubicación del inmueble
 - * N° de Expte de Construcción
 - * Espacio de vereda a ocupar (m2)
 - * Tiempo aproximado de la ocupación y horarios de las mismas
 - * Profesional responsable de la obra.

Notas

El ciudadano deberá dirigirse a Mesa de Entrada (mostrador N° 20 y 21) para dar curso formal a la nota dirigida al Sr. Intendente.

Costos

Por la utilización de vereda, frente a obras en construcción, con la valla perimetral prevista por el Código de Edificación, y por metro cuadrado o fracción:

- 1) En área afectada al estacionamiento medido y pago. \$ 11,65

2) Dentro del perímetro de las calles calles Colón, Aguiar y Avenidas Falcón, Alberdi, Morteo y Álvarez, en cualesquiera de sus veredas pero fuera del indicado en el inciso1 . \$ 8,15

3) Sectores exteriores al perímetro indicado en el inciso 2. pero con calles pavimentadas. \$ 2,33

4) Por la reserva, frente a obras en construcción o similares, destinados al estacionamiento del camión mezclador, por metro lineal \$ 38,44

Uso de la vía pública con construcciones especiales fijas o móviles afectadas a servicios públicos o privados, por metro cuadrado o fracción. \$ 46,60

Incluyen el 16,5 % de “Fondo Solidario de Obras Públicas”

Solicitud de permisos para bajadas de cordón (ingreso de vehículos)

Descripción

Este trámite se destina a propietarios de inmuebles o profesionales actuantes que necesiten habilitar un ingreso de vehículos al terreno, por lo cual efectuarán una bajada de cordón en la vereda pública.

¿Dónde se realiza?

Obras Privadas

Ejecutar el trámite en: CEMAC
Dirección: Almafuerte y Garibaldi
12:30Hs

Días: Lunes a Viernes
Horario: 7:00Hs a

Mostrador: box 16 por turno
E-mail: obrasprivadas@sannicolas.mun.gba.gov.ar
Web: www.sannicolas.gov.ar

Teléfono: 4489214 /13

Requisitos

- 1- Nota dirigida al Sr. Intendente Municipal, firmada por el solicitante del permiso, indicando:
 - *Ubicación del inmueble
 - *Copia certificada del Plano del inmueble firmada por profesional competente o copia del plano en trámite de aprobación
 - * Motivo de la solicitud. (Ver adjunto)

Notas

El ciudadano deberá dirigirse a Mesa de Entrada (mostrador N° 20 y 21) para dar curso formal a la nota dirigida al Sr. Intendente.

Costos

Sellado de permiso: \$ 70. Incluye el 16,50% de "Fondo Solidario de Obras Públicas"

Solicitud de Pedido de Eximición de Derecho de Construcción

Descripción

Este trámite se destina a aquellos propietarios que necesiten solicitar la eximición del derecho de construcción. Podrán eximirse del pago del derecho de construcción, siempre que cuenten con el previo permiso municipal, los inmuebles que se encuadren dentro de los requisitos del **Artículo 209** de la Ordenanza Fiscal vigente.

¿Dónde se realiza?

Obras Privadas

Ejecutar el trámite en: CEMAC
Dirección: Almafuerte y Garibaldi
12:30Hs

Días: Lunes a Viernes
Horario: 7:00Hs a

Mostrador: box 16 por turno
E-mail: obrasprivadas@sannicolas.mun.gba.gov.ar
Web: www.sannicolas.gov.ar

Teléfono: 4489214

Requisitos

Cumplimentar con los requisitos del Art 209 de la Ordenanza Fiscal vigente.

- * Nota dirigida al Sr. Intendente de la Municipal, firmada por el solicitante, indicando:
- * motivo de la solicitud
- * ubicación del inmueble
- * declaración jurada del derecho de construcción y monto a que asciende el mismo
- * fotocopia del recibo de haberes del solicitante o declaración jurada de los ingresos del mismo de ser autónomo, Inscripción como institución de bien público (Si correspondiera).

Notas

El ciudadano deberá dirigirse a Mesa de Entrada (mostrador N° 20 y 21) para dar curso formal a la nota dirigida al Sr. Intendente.

Costos

Se deberá abonar en concepto de sellado de solicitud \$ 70. Incluye 16,50% de "Fondo Solidario de Obras Públicas"

Solicitud de ingreso de expediente de construcción: obra nueva - demolición- relevamiento- relevamiento con faltante de obra- conforme a obra- plano de ampliación- plano de modificación de inmuebles.

Descripción

Este trámite se realiza para la solicitud de ingreso de expediente de construcción de obra para cualquiera de las siguientes modalidades **obra nueva - demolición- relevamiento- relevamiento con faltante de obra- conforme a obra- plano de ampliación- plano de modificación de inmuebles.**

¿Dónde se realiza?

Obras Privadas

Ejecutar el trámite en: CEMAC
Dirección: Almafuerte y Garibaldi
12:30Hs

Mostrador: box 16 por turno
E-mail: obrasprivadas@sannicolas.mun.gba.gov.ar
Web: www.sannicolas.gov.ar

Días: Lunes a Viernes
Horario: 7:00Hs a

Teléfono: 4489214

Requisitos

A los efectos de la presentación del legajo de obra y considerando la modalidad de ejecución: **obra nueva - demolición- relevamiento- relevamiento con faltante de obra- conforme a obra- plano de ampliación- plano de modificación de inmuebles**, se deberán cumplimentaran los siguientes requisitos:

1. Requisitos para presentación: **opción a** (con original en film y copias heliográficas)
(Con o sin REGISTRACION GRAFICA)

Modalidad: obra nueva /relevamiento/ obra nueva con relevamiento / plano de ampliación /modificación /conforme a obra.

- .2 Carátula de construcción: un juego de carpetas para la presentación del legajo de obra.
Deberán estar completos todos los datos de las mismas.
- .3 Certificado de libre deuda municipal: Se solicita en Ingresos Municipales
- .4 Registración Gráfica y antecedente edilicio:(Si hubiera).
- .5 **Visado de la Dirección de Catastro** que consta de la siguiente verificación:
 - .6 Titularidad: Se debe justificar la titularidad del bien con fotocopia de Escritura; o Boleto de compra y venta con firmas certificadas, o Boleto de compra y venta con intervención de Inmobiliaria y firma y sello del responsable de la misma, o certificación de Escribano que la escritura está en trámite, o plano de Mensura aprobado por la Dirección de Geodesia en el caso de Posesión.
 - .7 Propiedad Horizontal: deberá tener la conformidad de todos los copropietarios.
 - .8 Nomenclatura Catastral: Control de la Circunscripción, Sección, Manzana, Parcela, Partida Inmobiliaria, distancias a esquinas, anchos de calles y veredas, calles y ubicación del Norte.
 - .9 Dimensiones: Verificación de las dimensiones de la parcela involucrada, superficie, Ejes Medianeros y Línea Municipal de Edificación.
 - .10 Zonificación: Control de acuerdo a la ordenanza 2590/89 y sus Norma Anexas Ordenanza 3044/91 (Zona, Densidad, FOS y FOT), disposiciones particulares para cada zona verificación de las mismas sobre plano, en planta y acotado.
 - .11 Carátula debajo de la zonificación según Ordenanza 5877/02 (Áreas de Protección Patrimonial) AREA -SPP (sí correspondiera).
 - .12 Centro de Manzana: en carátula verificación: afectado por centro de manzana- no afectado por centro de manzana *Si estuviera afectado al mismo control del calculo y su delimitación en planta acotada.
 - .13 En carátula verificación de aclaración de firmas y domicilios de propietario/s y profesional/s.
 - .14 Numeración Domiciliaria

Visado del Departamento de Obras Privadas

1. Búsqueda de antecedente en archivo: (procedimiento interno de la oficina) Si el antecedente está abierto (sin final de obra) y el propietario es el mismo actualmente y el profesional es otro no se podrá ingresar el nuevo expediente hasta tanto se cierre el antecedente.

Si el antecedente está abierto (sin final de obra) y el propietario no es el actual se podrá ingresar el nuevo expediente. Se procederá a cerrar de oficio el antecedente.

Si el antecedente fuera relevamiento se anexa directamente al nuevo y se verifica el resto de los requisitos.

2. Requisito indispensable para presentación de expedientes de obras nuevas **deberá estar designada la figura del constructor o modalidad de ejecución** con contratos profesionales visados por los colegios respectivos.

3. Plano Original: En tela o film poliéster **Opción a**

Comprende:

- a) Carátula reglamentaria: Dimensiones de 0,18 m por 0,30 m (se adjunta modelo). Las laminas podrán tener un tamaño de 0,90m x 1.20m y una vez plegadas deberán tener 0,18m x 0.30m .EL procedimiento a seguir para el plegado se hará de modo que quede siempre al frente la carátula del plano. ([carátula](#))

Contenido de la carátula de los planos: Ubicación: calle y número/ s; croquis de ubicación: con distancias a esquinas, calles y señalización del norte; titularidad: nombre/ s de propietario/ s y domicilios; profesionales: aclaración de modalidades de presentación proyecto, dirección, construcción, relevamiento, con firmas, aclaración de firmas y domicilios respectivos. (Se anexa modelo). Superficies: de terreno, cubiertas, semicubiertas, existentes, a relevar, a construir, faltante de obra, a demoler, superficies a modificar bajo cubierta existentes superficies a relevar bajo superficie existente ,totales y libre. Zonificaciones: según Ordenanza 2590/89 (Zonificación según Usos) y Ordenanza 5877/02 (Normas de Protección Patrimonial).

- b) Escalas reglamentarias (1:100- 1:50) y colores convencionales de acuerdo al Reglamento de Edificación de la ciudad de San Nicolás.
- c) Colores convencionales: ROJO: obra nueva- AMARILLO: demolición- RAYADO a 45º relevamiento - NEGRO existente con antecedentes.
- d) Planos comprenden plantas Esc. 1:100 con balance de superficie. Acotado: de terreno, paredes, muros, cotas de referencias con respecto a L.M.E. y E.M., restricciones a la edificación, dimensiones de los locales, recintos con designación de uso. Piletas acotadas con distancias a E.M., materialidad y profundidad de la misma.
- e) Cortes/s (Longitudinal y transversal) ESC 1:100 Comprenden: materialidad de pisos, cielorrasos, techos, escaleras con sus respectivas dimensiones. Alturas de recintos y generales, niveles y desniveles.

- f) Fachada/s (Esquina por ambas calles) Esc. 1:100- 1:50
Comprenden: materialidad de frente, tipo de aberturas, marquesinas. Alturas: parciales y totales.
 - g) Planta/s de estructura con carátula y visado del colegio respectivo. Descripción: de losas, vigas, columnas, espesores y materialidad de muros portantes y medianeros, perfiles, refuerzos escaleras, etc. Planillas de cálculo estructural: con firma y sello del profesional competente y visado por el colegio respectivo.
 - h) Veredas: Materialidades de veredas existentes y en obras nuevas se deberá cumplimentar Ordenanza 6482/05.
4. **Copias Heliográficas:** (mínimo dos copias) visadas por el/los colegios respectivos de acuerdo a cada modalidad de presentación.
 5. **Contratos** del/ los profesional/ es actuante/ s visado /s por el/ los colegios respectivos de acuerdo a cada modalidad de presentación.
 6. **Planillas anexa/ s** visada/ s por el/ los colegio/ s respectivos
 7. **Planilla de estado de obra** visada por el/ los colegios respectivos (Si correspondiera)
 8. **Planilla de cómputo y presupuesto** visado/ s por el /los colegios respectivos. (Si correspondiera)
 9. **Planilla de declaración jurada** del derecho por el servicio técnico administrativo y agua para construcción con fotocopia de comprobante de pago. [Derecho Construcción](#)
 10. **FO.S. Y F.O.T.-** densidad- premios Completados en tapa de la carpeta de construcción de acuerdo a las Ordenanzas de Zonificación vigentes. [Planilla de Indicadores](#)
 11. **Planilla de cumplimentación de Código de Forestación** (Ordenanza 3903/95) por duplicado y para veredas mayores o iguales a 2,50m. [Planilla Forestal](#)
 12. **Evaluación técnica Antisiniestral** (Si correspondiera)
 13. **Estudio de Impacto Ambiental** (Si correspondiera)

Aclaración: SOBRE VENCIMIENTO DE LA PRESENTACIÓN DEL PLANO DE OBRA CON REGISTRACION GRAFICA

La aprobación del plano de obra (con registración gráfica) será efectuada en un plazo de (10) diez días hábiles contados desde la fecha de su presentación. Si no hubiere ninguna diferencia con la registración gráfica presentada anteriormente y en un total cumplimiento de los requisitos formulados en la **opción a.**

Todo agregado, enmienda o corrección hecha en el plano, deberá ser salvada sobre la superficie de cada plano con firma del profesional/s y propietario/s.

1. Requisitos de presentación: **opción b** (dos (2) copias en papel obra) (SIN REGISTRACION GRAFICA)
Modalidad: obra nueva /relevamiento / obra nueva con relevamiento / plano de ampliación /modificación /conforme a obra.
 2. Carátula de construcción: un juego de carpetas para la presentación del legajo de obra. Deberán estar completos todos los datos de las mismas.
 3. Certificado de libre deuda municipal: Se solicita en Ingresos Municipales
 4. Registración Gráfica y antecedente edilicio. (Si hubiera).
 5. Visado de la Dirección de Catastro que consta de la siguiente verificación:
 6. Titularidad: Se debe justificar la titularidad del bien con fotocopia de Escritura; o Boleto de compra y venta con firmas certificadas, o Boleto de compra y venta con intervención de Inmobiliaria y firma y sello del responsable de la misma, o certificación de Escribano que la escritura está en trámite, o plano de Mensura aprobado por la Dirección de Geodesia en el caso de Posesión.
 7. Propiedad Horizontal: deberá tener la conformidad de todos los copropietarios.
 8. Nomenclatura Catastral: Control de la Circunscripción, Sección, Manzana, Parcela, Partida Inmobiliaria, distancias a esquinas, anchos de calles y veredas, calles y ubicación del Norte.
 9. Dimensiones: Verificación de las dimensiones de la parcela involucrada, superficie, Ejes Medianeros y Línea Municipal de Edificación.
 10. Zonificación: Control de acuerdo a la ordenanza 2590/89 (ver en digesto de Ordenanzas) y sus Norma Anexas Ordenanza 3044/91 (Zona, Densidad, FOS y FOT), disposiciones particulares para cada zona verificación de las mismas sobre plano, en planta y acotado.
 11. Carátula debajo de la zonificación según Ordenanza 5877/02 (Áreas de Protección Patrimonial) AREA -SPP (sí correspondiera).
 12. Centro de Manzana: en carátula verificación: afectado por centro de manzana- no afectado por centro de manzana *Si estuviera afectado al mismo control del calculo y su delimitación en planta acotada.
 13. En carátula verificación de aclaración de firmas y domicilios de propietario/s y profesional/s.
 14. Numeración Domiciliaria
- Visado del Departamento de Obras Privadas**
1. Búsqueda de antecedente en archivo: (procedimiento interno de la oficina) Si el antecedente está abierto (sin final de obra) y el propietario es el mismo actualmente y el profesional es otro no se

podrá ingresar el nuevo expediente hasta tanto se cierre el antecedente.

Si el antecedente está abierto (sin final de obra) y el propietario no es el actual se podrá ingresar el nuevo expediente. Se procederá a cerrar de oficio el antecedente.

Si el antecedente fuera relevamiento se anexa directamente al nuevo y se verifica el resto de los requisitos.

2. Requisito indispensable para presentación de expedientes de obras nuevas **deberá estar designada la figura del constructor o modalidad de ejecución** con contratos profesionales visados por los colegios respectivos.
3. Planos dos (2) copias de plano en papel obra.

Comprende:

- a) Carátula reglamentaria: Dimensiones de 0,18 m por 0,30 m. Las laminas podrán tener un tamaño de 0,90m x 1.20m y una vez plegadas deberán tener 0,18m x 0.30m .EL procedimiento a seguir para el plegado se hará de modo que quede siempre al frente la carátula del plano. [carátula](#)
Contenido de la carátula de los planos: Ubicación: calle y número/ s; croquis de ubicación: con distancias a esquinas, calles y señalización del norte; titularidad: nombre/ s de propietario/ s y domicilios; profesionales: aclaración de modalidades de presentación proyecto, dirección, construcción, relevamiento, con firmas, aclaración de firmas y domicilios respectivos. (Se anexa modelo). Superficies: de terreno, cubiertas, semicubiertas, existentes, a relevar, a construir, faltante de obra, a demoler, superficies a modificar bajo cubierta existente superficies a relevar bajo superficie existente ,totales y libre. Zonificaciones: según Ordenanza 2590/89 (Zonificación según Usos) y Ordenanza 5877/02 (Normas de Protección Patrimonial).
- b) Escalas reglamentarias (1:100- 1:50) y colores convencionales de acuerdo al Reglamento de Edificación de la ciudad de San Nicolás.
- c) Colores convencionales: ROJO: obra nueva- AMARILLO: demolición- RAYADO a 45º relevamiento - NEGRO existente con antecedentes.
- d) Planos comprenden plantas Esc. 1:100 con balance de superficie. Acotado: de terreno, paredes, muros, cotas de referencias con respecto a L.M.E. y E.M., restricciones a la edificación, dimensiones de los locales, recintos con designación de uso. Piletas acotadas con distancias a E.M., materialidad y profundidad de la misma.
- e) Cortes/s (Longitudinal y transversal) ESC 1:100 Comprenden: materialidad de pisos, cielorrasos, techos, escaleras con sus

- respectivas dimensiones .Alturas de recintos y generales, niveles y desniveles.
- f) Fachada/s (Esquina por ambas calles) Esc. 1:100- 1:50
Comprenden: materialidad de frente, tipo de aberturas, marquesinas. Alturas: parciales y totales.
 - g) Planta/s de estructura con carátula y visado del colegio respectivo. Descripción: de losas, vigas, columnas, espesores y materialidad de muros portantes y medianeros, perfiles, refuerzos escaleras, etc. Planillas de cálculo estructural: con firma y sello del profesional competente y visado por el colegio respectivo.
 - h) Veredas: Materialidades de veredas existentes y en obras nuevas se deberá cumplimentar Ordenanza 6482/05.
4. **Copias Heliográficas:** (mínimo dos copias) visadas por el/los colegios respectivos de acuerdo a cada modalidad de presentación.
 5. **Contratos** del/ los profesional/ es actuante/ s visado /s por el/ los colegios respectivos de acuerdo a cada modalidad de presentación.
 6. **Planillas anexa/ s** visada/ s por el/ los colegio/ s respectivos
 7. **Planilla de estado de obra** visada por el/ los colegios respectivos(Si correspondiera)
 8. **Planilla de cómputo y presupuesto** visado/ s por el /los colegios respectivos. (Si correspondiera)
 9. **Planilla de declaración jurada** del derecho por el servicio técnico administrativo y agua para construcción con fotocopia de comprobante de pago. [Derecho Construcción](#)
 10. **FO.S. Y F.O.T.-** densidad- premios Completados en tapa de la carpeta de construcción de acuerdo a las Ordenanzas de Zonificación vigentes. [Planilla de Indicadores](#)
 11. **Planilla de cumplimentación de Código de Forestación** (Ordenanza 3903/95) por duplicado y para veredas mayores o iguales a 2,50m. [Planilla Forestal](#)
 12. **Evaluación técnica Antisiniestral** (Si correspondiera)
 13. **Estudio de Impacto Ambiental** (Si correspondiera)

Todo agregado, enmienda o corrección hecha en el plano, deberá ser salvada sobre la superficie de cada plano con firma del profesional/s y propietario/s.

Visado el expediente de construcción por la Dirección de Catastro y el Departamento de Obras Privadas y formuladas las observaciones, se procederá a la corrección de las mismas por parte del profesional con el reemplazo de las copias originarias

por el original y las nuevas copias, en un todo de acuerdo a las observaciones formuladas y con los visados de /los colegios correspondientes.

Aclaración: Para presentación de expedientes de **construcción del Cementerio** se deberá visar el legajo de obra en la Oficina de Cementerio (Francia y G. Reinoso) O en la Delegación respectiva. Luego se deberá continuar con el trámite de ingreso del expediente en la Dirección de Obras Privadas -Departamento de Obras Privadas

BOX 16.

Notas

El profesional deberá presentar el expediente de construcción debidamente ordenado con los requisitos formulados anteriormente dentro de la carátula de construcción en el **BOX nº 16** para dar curso formal al expediente.

Costos

Según ordenanza fiscal y tarifaria.

VIGENCIA A PARTIR DEL 01/01/15 (ORD 8857/14 ORDENANZA FISCAL Y TARIFARIA)

ARTÍCULO 72º: Sobre los montos correspondiente a los “tributos”, “tasas”, “gravámenes” o “derechos”, y en la periodicidad establecida en la Ordenanza Tarifaria para cada uno de ellos; se deberá adicionar en forma discriminada el 16,50% (dieciséis con cincuenta), con destino a la cuenta especial denominada “Fondo Solidario de Obras Públicas”. Se deberá hacer expresa mención del mismo en los respectivos comprobantes de pago.

Obras Privadas -Derechos por Servicios Técnicos-Administrativos

ARTÍCULO 49º: En el presente título se establecen los derechos que percibirá la Municipalidad de acuerdo con lo dispuesto en los Artículos 196º y siguientes de la Ordenanza Fiscal, correspondiendo aplicar sobre el valor de la obra que resulte, las siguientes alícuotas:

- a) Expedientes de obras nuevas: **0,70 %**
- b) Expedientes de empadronamiento de obras existentes:

Zonas	Alícuota
C1, C1a, C1b, C1c, C2, C2a, Rc, R1, R1a, R2, R5, R6, R6a, R6b, R7, UE6, UE7, UE9, EQ1, I1, I2, IA,SI, ZIM,PI, E, SA, PE	2,50%
CB, EQ2, EQ3, UE1, UE2, UE3, UE4, UE5, UE8, UE10	2,00%

R3, R4 y todas las Delegaciones, inclusive los de Zona rural	1,50%
---	--------------

Las alícuotas detalladas en el **inciso b)** sufrirán un incremento en los casos que se enumeran a continuación:

- a) Reincidencia con obra a empadronar no devenida en antirreglamentaria: (Si la obra a empadronar posee 3 o más unidades locativas por parcela se aplicará el ítem c) Empadronamiento de 3 o más unidades locativas por parcela). Reincidencia con obra a empadronar no devenida en antirreglamentaria.

- 1) **Expedientes de empadronamiento posteriores a proyectos de hasta 5 años de antigüedad de aprobación.**
- 2) **Expedientes de empadronamiento posteriores a empadronamientos de hasta 5 años de antigüedad de aprobación**
- 3) **Expedientes de empadronamiento posteriores a desligamientos**
- 4) **Expedientes de empadronamiento posteriores a expedientes con caducidad declarada**

En cualquiera de estas situaciones las alícuotas se duplicarán.

- b) Reincidencia con obra a empadronar devenida en antirreglamentaria: (Si la obra a empadronar posee 3 o más unidades locativas por parcela se aplicará el ítem c) Empadronamiento de 3 o más unidades locativas por parcela).

- 1) **Expedientes de empadronamiento posteriores a proyectos de hasta 5 años de antigüedad de aprobación.**
- 2) **Expedientes de empadronamiento posteriores a empadronamientos: de hasta 5 años de antigüedad de aprobación.**
- 3) **Expedientes de empadronamiento posteriores a desligamientos**
- 4) **Expedientes de empadronamiento posteriores a expedientes con caducidad declarada.**

En cualquiera de estas situaciones las alícuotas se triplicarán.

No serán de aplicación las alícuotas indicadas en los apartados a) y b), cuando exista un nuevo propietario del inmueble objeto de empadronamiento, que justifique el cambio de titularidad con escritura pública debidamente inscrita en la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad Inmueble

- c) Empadronamiento de 3 o más unidades locativas por parcela

- 1) **Viviendas colectivas o agrupadas reglamentarias : la alícuota será 10 %**
- 2) **Viviendas colectivas o agrupadas antirreglamentarias : la alícuota será 20 %**
- 3) **Otros usos – reglamentarias : la alícuota será 7,5 %**
- 4) **Otros usos – antirreglamentarias : la alícuota será 15 %**

ARTÍCULO 50º: Como "Valor de la obra" se tomará el que resulte de valorizar la construcción de acuerdo con los siguientes criterios:

- a) Declaración Jurada para obras nuevas y/o existentes: presupuesto estimativo de acuerdo a presentación provisoria o definitiva por parte de propietario y profesional, sobre la base de los valores estimados por metro cuadrado que a continuación se enumeran:

Categorías de construcción	Superficie cubierta	Superficie semicubierta
1. Vivienda	Valor	Valor
A	\$5.940,00	\$3.000,00
B	\$4.350,00	\$2.250,00
C	\$3.150,00	\$ 1.560,00
D	\$2.000,00	\$ 960,00
E	\$1.200,00	\$ 600,00
2. Comercio	Valor	Valor
A	\$ 4.700,00	\$ 2.400,00
B	\$ 3.750,00	\$ 1.950,00
C	\$ 2.600,00	\$ 1.350,00
D	\$ 1.950,00	\$ 960,00
3. Industria	Valor	Valor
B	\$ 3.000,00	\$ 1.560,00
C	\$ 2.000,00	\$ 960,00
D	\$1.560,00	\$ 780,00
E	\$ 960,00	\$ 480,00
4. Espectáculos	Valor	Valor
A	\$3.600,00	\$ 1.800,00
B	\$2.900,00	\$ 1.450,00

C	\$ 2.200,00	\$ 1.100,00
----------	--------------------	--------------------

b) declaración jurada para la categorización de Vivienda Única, previa presentación de formulario de Solicitud de Vivienda Única ante el Departamento de Catastro, de acuerdo con los requisitos establecidos en el art. 210 de la Ordenanza Fiscal, presupuesto estimativo de acuerdo a presentación provisoria por parte de propietario y profesional, sobre la base de los valores estimados por metro cuadrado que a continuación se enumeran:

Categorías de construcción	Superficie cubierta	Superficie semicubierta
Vivienda Única	Valor	Valor
A	\$ 2.750,00	\$ 1.400,00
B	\$ 1.850,00	\$ 910,00
C	\$ 1.400,00	\$ 690,00
D	\$ 715,00	\$ 360,00

a) Las refacciones podrán tributar de acuerdo al cómputo y presupuesto anexo a Expediente de Construcción, según lo dispuesto en Artículo 198º de Ordenanza Fiscal y con la aplicación de lo dispuesto en el artículo 49 de la Ordenanza Tarifaria.

Cuando se trate de construcciones que corresponda tributar sobre la valuación y por su índole especial no puedan ser valuadas conforme a lo previsto precedentemente, la Municipalidad determinará el valor de las mismas a fin de liquidar el Derecho, aplicando la alícuota del uno y medio por ciento (1,5%).

Como valor de la obra se tomará el importe que resulte de multiplicar los metros de superficie cubierta y/o semicubierta, por los valores estimados que se indican en la tabla precedente.

Se define como "superficie semicubierta", a la superficie techada que presente dos (2) o más caras libres.

Todo entepiso y/o cubierta construida de madera con juntas cerradas ó abiertas, que generen superficie cubierta y/o semicubierta, será computable para los indicadores urbanísticos (FOS-FOT-DENSIDAD), abonarán los derechos de construcción y agua para construcción con sus contratos respectivos.

Los sobresuelos o pisos intermedios de todo local pueden considerarse como superficie semicubierta cuando los mismos estén totalmente abiertos a dicho local y conformados por una estructura resistente, horizontal, generalmente revestida en su cara inferior por un cielorraso y en el superior, por un solado, baranda de protección y escalera de acceso.

5) Monoposte ó similar hasta veinte (20) metros. En caso de superar los veinte (20) metros de altura, se adicionará \$ 1.450,00 (mil cuatrocientos cincuenta) por cada metro y/ó fracción de altura adicional **\$ 173.000,00**

d) Por construcciones e instalaciones de cualquier naturaleza no especificada a los fines impositivos en el presente capítulo y siempre que estén sujetas al permiso o contralor municipal, sobre el monto de las mismas 1.5%

ARTÍCULO 52º: Por cada demolición, se abonará por metro cuadrado o fracción de superficie, según la zona en que se realicen:

En las áreas definidas por Ordenanza Nro. 5877/02

• con permiso municipal \$

18,00

• sin permiso municipal \$

200,00

Fuera del área definida por Ordenanza Nro. 5877/02

• con permiso municipal \$

16,00

• sin permiso municipal \$

120,00

En cualesquiera de los casos, los valores deberán considerarse con un mínimo de cinco (5) metros cuadrados.

ARTÍCULO 53º: Por la construcción de **piletas de natación** se abonará por metro cuadrado o fracción de superficie de espejo de agua:

En inmuebles con provisión de agua potable, sin acreditar contar con pozo de extracción de agua afectado a la pileta de natación:

• con permiso municipal \$

18,00

• sin permiso municipal \$

55,00

En inmuebles con provisión de agua potable, acreditando contar con pozo de extracción de agua afectado a la pileta de natación:

• con permiso municipal \$

15,00

• sin permiso municipal \$

42,00

En el inmueble sin provisión de agua potable:

• con permiso municipal				\$
12,00				
•	sin	permiso	municipal	
\$	30,00			

En cualesquiera de los casos, se abonará el equivalente a un mínimo de diez (10) metros cuadrados.

Es dable aclarar que el Servicio de Agua P/ Construcción se encuentra implícito en los valores que anteceden

ARTÍCULO 54º: Por las **construcciones que avancen sobre la línea municipal**, se abonará por una sola vez y por cada uno de los pisos, por metro cuadrado o fracción:

a) Balcones abiertos:

1. En las áreas definidas en la Ordenanza 5877/02

con permiso \$
42,00

sin permiso \$
95,00

2. Fuera de las áreas definidas en el apartado anterior

con permiso \$
16,00

sin permiso \$
42,00

b) Voladizos, marquesinas:

1. En las áreas definidas en la Ordenanza 5877/02

con permiso \$
24,00

sin permiso \$
55,00

2. Fuera de las áreas definidas en el apartado anterior

con permiso \$
8,50

sin permiso \$
\$16,00

ARTÍCULO 55º: Cuando por una nueva medición de superficie existente, resulte una diferencia mayor a dieciséis (16) metros cuadrados a la declarada en el archivo municipal, se abonarán los derechos de construcción de la diferencia detectada.

ARTÍCULO 56º: Dentro de los treinta (30) días de terminada la obra cuyo permiso se haya otorgado oportunamente, el contribuyente deberá presentar la liquidación final del derecho de construcción, acompañando los comprobantes originales de los que surja incuestionablemente el valor final o definitivo de la obra.

Asimismo, en dicha oportunidad también se acompañará la boleta del depósito por la diferencia del derecho resultante entre la liquidación final y la liquidación provisoria.

ARTÍCULO 57º: No se podrá otorgar ningún Certificado de Final de Obra sin haber cumplido el requisito establecido en el Artículo anterior, y que deberá ser aprobado por la Dirección de Obras Privadas y Catastro.

ARTÍCULO 58º: La Dirección de Obras Privadas verificará que la categoría, superficie cubierta y/o semicubierta y valor de la obra declarado por el contribuyente sean correctas y efectuará en caso de resultar necesario las correcciones pertinentes.

ARTÍCULO 81º: SERVICIO DE AGUA PARA CONSTRUCCION

Conforme a lo establecido en el Título XVI D) de la Ordenanza Fiscal fíjense los siguientes valores para el cobro del agua para construcción, salvo incisos 6) y 7), se abonará por metro cuadrado:

Construcciones

1) Tinglados y/o galpones en general y galpones de materiales metálicos, asbesto-cemento, maderas o similares	\$ 4,00
2) Galpones con estructura resistente, de hormigón armado y muros de mampostería	\$ 5,00
3) Edificios en general, para viviendas, comercios, oficinas, industrias, escuelas, hospitales y en cementerios:	\$ 7,00
a) Con estructura independiente de hormigón armado	\$ 5,00
b) Sin estructura independiente de hormigón armado	
4) Edificios para espectáculos públicos, teatros, cines, grandes salones, etc.:	
a) Con estructura independiente de hormigón armado	\$ 7,50
b) Sin estructura independiente de hormigón armado	\$ 7,00
5) Construcciones viales:	
a) Aceras y solados de mosaicos, losetas o alisados de mortero	\$ 5,00
b) Cordón-cuneta de hormigón armado	\$ 5,00
c) Calzada de hormigón o con base de hormigón	\$ 7,00

6) Refacciones: de acuerdo al valor del cómputo y presupuesto anexo al contrato de obra, se abonará el dos por mil (2%) del mismo

7) En los casos que no sea posible aplicar la tarifa del inciso precedente, se abonará el servicio de agua para construcciones, a razón del tres por mil (3%) del monto de obra fijado por el interesado en declaración jurada hecha al efecto. En todos los casos se computará el cincuenta por ciento (50%) de las superficies de aleros, balcones y galerías. En el caso de estructuras de hormigón armado se liquidarán con un descuento del treinta por ciento (30%) si el hormigón se

elaborara fuera de la obra.

**A TODOS ESTOS VALORES SE LE DEBERÁN INCLUIR EL 16,5 %
CORRESPONDIENTE AL
FONDO SOLIDARIO DE OBRAS PÚBLICAS.**

Solicitud de final de obra

Descripción

Este trámite permite a un profesional, dar por finalizada la obra efectuada y llevada a cabo en un inmueble. El final de obra se hace constar con los planos, y planillas correspondientes.

¿Dónde se realiza?

Obras Privadas

Ejecutar el trámite en: CEMAC
Viernes

Días: Lunes a

Dirección: Almafuerte y Garibaldi
12:30Hs

Horario: 7:00Hs a

Mostrador: box 16 por turno

Teléfono: 4489214

E-mail: obrasprivadas@sannicolas.mun.gba.gov.ar

Web: www.sannicolas.gov.ar

Requisitos

- 1-Nota de solicitud: Detallando si el Final de Obra que se solicita es parcial o total y aclarando las superficies afectadas .Firmada por el propietario y/o profesional interviniente. (Ver adjunto)
- 2-Certificado de Cumplimentación de Aportes De los profesionales intervinientes (original)
- 3-Constancia de Avalúo Inmobiliario. (Tramitar en Delegación Provincial de Catastro)
- 4-Libre Deuda Municipal. **(Se tramita en box 3-4-5 y 6)**. El mismo deberá estar liberado de todo plan de pago en cuotas.
- 5-Informe Técnico en Seguridad Antisiniestral confeccionado por profesional idóneo con contrato y visado por el colegio respectivo o Certificado Final de condiciones Antisiniestrales expedido por Cuerpo de Bomberos de San Nicolás según requisitos del Reglamento de Edificación.
- 6-Original en Film con firmas de profesional/les y propietario/s
- 7-Escritura y/ o Mensura (Si correspondiese)
- 8-Verificación Ordenanza 3903/95 (Código de Forestación) (Si correspondiera)
- 9-Plano de Obras Sanitarias.

Notas

Verificada la documentación requerida se recepcionará la misma en el mostrador de atención número 16 del Departamento de Obras Privadas.

Costos

~~Sellado por cada Certificado Final de Obra: \$ 116,50. Incluye el 16,50% de "Fondo Solidario de Obras Públicas".~~

Solicitud de desligamiento de profesionales de obras

Descripción

Este trámite permite a un profesional, abandonar los deberes que le incumben en la construcción que se lleva a cabo en un inmueble. Las causas de desligamiento de la obra se hacen constar en el pedido (por voluntad unilateral, mutua, final del contrato, expiración de tiempo, etc.)

¿Dónde se realiza?

Obras Privadas

Ejecutar el trámite en: CEMAC
Viernes

Días: Lunes a

Dirección: Almafuerte y Garibaldi
12:30Hs

Horario: 7:00Hs a

Mostrador: box 16 por turno

Teléfono: 4489214

E-mail: obrasprivadas@sannicolas.mun.gba.gov.ar

Web: www.sannicolas.gov.ar

Requisitos

Nota dirigida al Sr. Intendente Municipal, firmada por el/los profesional/es actuante y el/los propietario/s si es de común acuerdo. (Ver adjunto).

Copia de carta documento solicitando el desligamiento de obra y aviso de recibo, si es unilateral. Indicando: Ubicación y nomenclatura catastral del inmueble; Número de expediente de construcción; Adjuntar en cualquiera de los casos Informe Técnico del Estado de Obra realizado por el profesional actuante y certificado por el Colegio Profesional pertinente; Aclaración de Responsabilidades con respecto a ampliaciones y/o modificaciones que se hubieren efectuado; Certificado de Cumplimentación de Aportes de todos los profesionales intervinientes.

Notas

La documentación requerida debe presentarse en Obras Privadas. Luego de ser verificada se ingresará la misma por Mesa de Entrada (mostrador n° 20 y 21).

Costos

Desligamiento del profesional de obra: **\$70**. Incluye el 16,50% de "Fondo Solidario de Obras Públicas"